

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C  
(STUDI DI DESA PLAWIKAN KECAMATAN JOGONALAN  
KABUPATEN KLATEN)**



**SKRIPSI**

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Oleh :**

**ADITYO NUGROHO**

**NIM. C.100060093**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2011**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

**Darsono, SH, MH**

**Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum**

## **HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Senin  
Tanggal : 14 Nopember 2011

Dewan Penguji :

Ketua : Darsono, SH, MH ( )

Sekretaris : Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum ( )

Anggota : Suparto, SH ( )

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Muchammad Iksan, SH. M.H.

## MOTTO

لَن تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ  
فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

Artinya :

Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan seahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.

(QS. Al Imran: 92)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT “Rabb Semesta Alam”  
yang telah menciptakan dan  
memberiku kesempatan untuk  
menikmati kehidupan yang penuh  
warna warni
2. Ayah dan Ibunda atas dukungannya  
selama ini.
3. Adik dan kakakku yang ku sayangi
4. Almamaterku.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SW, karena atas Rahmat-Nya Penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan mengambil judul :  
“PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C (STUDI DI  
DESA PLAWIKAN KECAMATAN JOGONALAN KABUPATEN KLATEN)”  
sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Kami menyadari atas keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki ini tentunya. Oleh sebab itu penulis dalam menyusun skripsi ini dibantu dan dibimbing dari beberapa pihak, maka dengan penuh kerendahan hati, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala Ridho dan Rahmat-Nya.
2. Bapak Muchammad Ikhsan, SH.M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Darsono, SH, MH selaku Pembimbing Pertama yang penuh bijaksana memberikan petunjuk dan bimbingan sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Moh. Sandjoyo, SH.M.Hum, selaku Pembimbing Kedua yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan Skripsi ini.

5. Bapak H. Sutiman, selaku Kepala Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten yang telah membeirkan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
6. Seluruh Dosen Pengajar yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum.
7. Para Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
8. Buat Teman- temanku Angkatan 2006 yaitu : Indra, Fendhy, Iput, Yosep, Mita, Vivi, Yinik, Citra, Agung (Pakcik) dan Arif (Gundhul), kalian semua adalah teman yang terbaik.

Besar harapan penulis semoga hasil yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta khususnya dan para pembaca umumnya.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Surakarta, Nopember 2011

Penulis

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL .....                                  | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                            | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                             | iii  |
| MOTTO .....  | iv   |
| PERSEMBAHAN .....                                    | v    |
| KATA PENGANTAR .....                                 | vi   |
| DAFTAR ISI .....                                     | viii |
| ABSTRAKSI.....                                       | xi   |
| BAB I    PENDAHULUAN .....                           | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah .....                      | 1    |
| B. Pembatasan Masalah .....                          | 8    |
| C. Perumusan Masalah .....                           | 9    |
| D. Tujuan Penelitian .....                           | 9    |
| E. Manfaat Penelitian .....                          | 10   |
| F. Metode Penelitian .....                           | 11   |
| G. Sistematika Skripsi .....                         | 14   |
| BAB II    KAJIAN PUSTAKA .....                       | 17   |
| A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah Nasional .....  | 17   |
| 1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah .....            | 18   |
| 2. Kedudukan Hukum Adat Dalam Hukum Pertanahan ..... | 19   |



|  |    |
|--|----|
| B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....             | 20 |
| 1. Pengertian Jual Beli Tanah .....                        | 20 |
| 2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata .....             | 21 |
| 3. Jual Beli di Luar Akta Tanah (Menurut Hukum Adat) ..... | 21 |
| 4. Jual Beli Tanah Menurut UUPA .....                      | 24 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....           | 26 |
| 1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....                     | 26 |
| 2. Pengertian Pendaftaran Tanah .....                      | 27 |
| 3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....                          | 28 |
| 4. Asas Pendaftaran Tanah .....                            | 30 |
| 5. Sistem Pendaftaran Tanah .....                          | 32 |
| 6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....                     | 38 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah .....        | 41 |
| 1. Dasar Hukum Hak Milik Atas tanah.....                   | 41 |
| 2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....                   | 42 |
| 3. Subyek Hak Milik Atas Tanah .....                       | 43 |
| 4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah .....                   | 46 |
| 5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah .....                     | 48 |
| E. Tinjauan Umum Tentang Buku Letter C .....               | 51 |
| 1. Isi Buku Letter C .....                                 | 51 |
| 2. Fungsi Buku Letter C .....                              | 55 |
| 3. Kutipan Buku Letter C .....                             | 59 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| BAB III | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....   | 60 |
| A.      | Deskripsi Lokasi Penelitian .....   | 60 |
| B.      | Hasil Penelitian dan Pembahasan .....   | 69 |
| 1.      | Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C<br>Maupun Yang Bersertifikat di Desa Plawikan Kecamatan<br>Jogonalan Kabupaten Klaten .....                         | 69 |
| 2.      | Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Maupun<br>Yang Bersertifikat di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan<br>Kabupaten Klaten .....                                  | 72 |
| 3.      | Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Berstatus Letter C di Desa<br>Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten .....  | 85 |
| 4.      | Dampak Positif Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter<br>C Berdasarkan Kebiasaan yang Berlaku di Masyarakat<br>Maupun Menurut Hukum Positif Yang Berlaku di Indonesia | 87 |
| 5.      | Dampak Negatif Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus<br>Letter C Berdasarkan Kebiasaan yang Berlaku di Masyarakat<br>Maupun Menurut Hukum Positif Yang Berlaku di Indonesia | 90 |
| BAB V   | PENUTUP .....   | 98 |
| A.      | Kesimpulan .....  | 98 |
| B.      | Saran .....   | 99 |

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## **ABSTRAKSI**

ADITYO NUGROHO. NIM. C.100060093. PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C (STUDI DI DESA PLAWIKAN KECAMATAN JOGONALAN KABUPATEN KLATEN), Jurusan Hukum Perdata Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Tujuan penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui proses jual beli tanah berstatus letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. 2) Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah berstatus letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. 3) Untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli tanah berstatus letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. 4) Untuk mengetahui dampak positif dan negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat maupun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, lokasi penelitian ini dilaksanakan di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. Jenis data yang digunakan berupa data primer yang diperoleh melalui wawancara. Data sekunder berupa studi kepustakaan dan Undang-Undang yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Teknik analisis data menggunakan analisis data model interaktif yaitu bahwa reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan : Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten masih banyak dilakukan dengan surat jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan dihadapan Kepala Desa. Sedangkan transaksi jual beli tanah dengan akta PPAT masih jarang dilakukan oleh masyarakat. Dibuatnya surat jual beli tanah dihadapan kepala desa dan bukan dihadapan PPAT didasarkan pada anggapan masyarakat bahwa jual beli tanah melalui PPAT terlalu banyak prosedur, sulit dan memakan waktu lama. Sedangkan proses peralihan hak dihadapan kepala desa dianggap sudah cukup kuat, akurat, mudah pengurusanya, murah dari sisi biaya, lebih cepat dan juga tidak dikenakan sanksi hukum. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa bukan dengan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan dapat menimbulkan ketidak pastian hukum dalam masyarakat. Akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten tetap sah, sedangkan untuk kekuatan hukumnya masih lemah karena tidak ada sertipikat.